

СЕРВЕЙИНГ – СИСТЕМА ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Л.В. Андреева, Е.И. Некрашевич

Государственный институт управления и социальных технологий БГУ
г. Минск, Беларусь

Слово «сервейинг» произошло от английского слова «survey», которое широко используется в различных областях знаний и имеет множество значений. Так, в естественных науках оно обозначает комплексное исследование, изучение, обследование (в медицине), обзор или рецензию. В общественных науках это слово используется для обозначения процесса анкетирования, опроса, интервьюирования; оценки, инспектирования, обозрения, анализа, оценки рисков (в экономике). В технических науках слово «survey» означает экспертизу, межевание, землемерные работы (в геодезии); полевое исследование, съемку (топографию), геологическую разведку (геологию), осмотр и др. [1].

В сфере недвижимости сервейинг – это системный подход к развитию и управлению недвижимостью. Он включает все виды планирования (генеральное, стратегическое и оперативное) по функционированию недвижимости, а также мероприятия, связанные с проведением всего комплекса технических и экономических экспертиз объектов недвижимого имущества, обеспечивающих получение максимального общественного эффекта.

В процессе реализации сервейинга происходит проработка технических и пространственно-территориальных вопросов развития недвижимости с учетом особенностей управленческой и целевой ее ориентации.

Сервейеры – это специалисты, обеспечивающие на профессиональном уровне:

- сбор, предоставление и обработку информации об объектах недвижимости;
- подготовку и внедрение проектов недвижимости;
- оценку и управление недвижимостью;
- организацию ремонта, реконструкции и модернизации зданий;
- организацию и проведение строительной инспекции и экспертизы;
- организацию и реализацию предложений по продаже и аренде коммерческой недвижимости.

Деятельность сервейеров охватывает все этапы и формы проявления жизненного цикла недвижимости, обеспечивает взаимосвязанное решение всех практических вопросов [3].

Концептуальная схема основных этапов сервейинга представлена на рисунке [2].

Мировой опыт свидетельствует, что применение в сфере управления недвижимостью элементов сервейинга способствует повышению уровня эффективности ее использования в интересах государства, собственников и пользователей недвижимости.

В настоящее время система сервейинговых отношений активно используется в США, Германии, в других странах, в том числе и в России. Например, управление недвижимостью с использованием сервейинга в России еще только выделяется в отдельную сферу предпринимательской деятельности. Из-за улучшения финансово-экономических условий деятельности многих крупных собственников недвижимости и, соответственно, смещения приоритетов от продажи недвижимости к извлечению дохода от ее использования, а также в результате реализации целого ряда успешных проектов управления недвижимостью, спрос на услуги профессиональных управляющих компаний с использованием сервейинга имеет тенденцию к его расширению [4].

Сервейинг, как система результативного управления недвижимостью, пока не получил развития в Республике Беларусь по ряду объективных и субъективных причин, основной из которых явилась недооценка роли недвижимости как товара.

В то же время с развитием рыночных отношений, а также в связи с протеканием приватизационных процессов отдельные элементы сервейинга начали внедряться в систему управления, особенно в части привлечения высококвалифицированных специалистов: менеджеров, оценщиков, юристов, инженеров,



Рисунок – Этапы реализации концепции сервейинга

маркетологов. Можно констатировать, что в Беларуси сложились некоторые предпосылки для внедрения форм профессионального управления недвижимостью и появления сервейинговых компаний. Вместе с тем, в практике хозяйствования признаки сервейинговой деятельности пока находят свое проявление только в виде локальных операций, к которым можно отнести экспертизу, оценку объектов недвижимости, аренду недвижимости и др.

Динамичное и полное развитие сервейинга как профессиональной и комплексной системы управления недвижимым имуществом в условиях реструктуризации государственной собственности способствовало бы поиску оптимальных форм соответствия технических возможностей объектов недвижимости их целевым направлениям в контексте этих особенностей.

Можно выделить наиболее острые проблемы, относящиеся к сфере управления объектами государственной недвижимости:

- низкое качество эксплуатации фонда недвижимости, приводящее зачастую к его преждевременному старению и к увеличению затрат на его обслуживание;
- низкий уровень использования значительного количества объектов недвижимости;
- снижение доли неналоговых поступлений в бюджет от использования недвижимости;
- низкий уровень маркетинговых мероприятий по использованию объектов недвижимости;
- отсутствие гибкой системы работы с арендаторами, в том числе длительное согласование распоряжений и документов, взыскание задолженности.

Выходу из сложившейся ситуации могло бы способствовать принятие комплекса мер по внедрению сервейинга, как новой системы управления объектами недвижимости, включающего более эффективные направления по их использованию:

- повышение качества эксплуатации недвижимого имущества;
- создание цивилизованного рынка арендных услуг;
- увеличение объемов собираемых налогов и неналоговых платежей;
- пополнение государственного бюджета за счет повышения результативного управления недвижимым имуществом;
- вовлечение в экономический оборот незадействованного недвижимого имущества;
- привлечение инвестиций;
- решение социальных задач.

Профессиональное управление недвижимостью позволит также малому бизнесу более эффективно использовать его возможности исходя из перспективности внедрения сервейинговой системы управления объектами недвижимости и привлечения специалистов-сервейеров, обладающих достаточными знаниями в сфере менеджмента, права, экономики, маркетинга и др. Основной задачей таких специалистов будет являться не только комплексное системное управление недвижимостью в условиях нынешнего состояния экономики, но и управление недвижимостью в экстремальных условиях (природных, техноген-

ных, экономических кризисов). Становление и последовательное совершенствование всех форм и методов деятельности рынка недвижимости приведет к появлению новых современных элементов сервейинга, которые в целом будут способствовать расширению сервейинговой системы управления объектами недвижимости.

Литература

1. Кулаков, К.Ю. Особенности современного развития теории и практики концепции сервейинга в мировой экономике / К.Ю. Кулаков // Электронный научный журнал «Современные проблемы науки и образования» [Электронный ресурс] – 2014. – № 6. – Режим доступа : <http://www.science-education.ru/120-16324>.
2. Лютова, Л.В. Сервейинг как система профессионального управления недвижимостью / Л.В. Лютова // [Электронный ресурс]. – Режим доступа : http://elib.altstu.ru/elib/books/Files/pv2011_01/pdf/099lutova.pdf.
3. Словарь бизнес-терминов [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://dic.academic.ru/dic.nsf/business/20150>.
4. Мищенко, В.Я. Роль судебно-строительной экспертизы в системе профессионального управления недвижимостью / В.Я. Мищенко // Доклад для конференции в Праге [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://expertise.ru/documents/Konference/05.doc>.